



## PGT DEL COMUNE DI ABBIATEGRASSO

### CONTRIBUTI E SUGGERIMENTI AL DOCUMENTO DI PIANO, IL RAPPORTO AMBIENTALE E LA SINTESI NON TECNICA

#### 1. PREMESSA

L'obiettivo di questo documento è contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Abbiategrasso il parere sulla bozza dei documenti del PGT, a partire dall'esperienza maturata da Assolombarda rispetto alle esigenze più sentite dalle imprese, affinché queste siano poste nelle condizioni di contribuire attivamente allo sviluppo locale.

La legge lombarda per il governo del territorio prevede che vengano portati all'adozione contemporaneamente tutti gli atti del PGT, Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, e che tali documenti siano oggetto del parere delle parti sociali. Va segnalato che si sta diffondendo la pratica di richiedere il parere delle parti sociali unicamente sul Documento di Piano, riducendo di conseguenza la possibilità da parte dei comuni di acquisire pareri e informazioni utili alla definizione di un Piano di Governo del Territorio che sappia rispondere alle esigenze espresse dal territorio.

Nel presente contributo la proposta di **Documento di Piano** è stata valutata facendo riferimento alla griglia di obiettivi di qualificazione e potenziamento del sistema produttivo locale prioritari per le imprese di seguito esposta, indicando di volta in volta in modo specifico il mandato da articolare attraverso il **Piano delle Regole** e il **Piano dei Servizi**:

1. programmare la rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità
2. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
3. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi
4. semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi
5. evitare incompatibilità e frammistioni
6. programmare insediamenti produttivi di qualità

## **2. LA TRATTAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEL PGT DI ABBIETEGRASSO: QUESTIONI EMERGENTI**

Le questioni che si rilevano nelle bozze dei documenti del PGT di Abbiategrasso rispetto alle attività produttive sono di diverso livello e da queste derivano sia considerazioni positive sia richieste di maggiori approfondimenti.

Innanzitutto, all'Amministrazione Comunale va riconosciuto lo sforzo di trattare il tema all'interno del Documento di Piano, anche attraverso l'individuazione di obiettivi specifici da perseguire, ovvero:

- *la definizione di indirizzi e regole per favorire lo sviluppo dell'economia d'eccellenza attraverso la realizzazione di servizi per le imprese e l'individuazione di strumenti urbanistici agili e flessibili per l'operatore, ma in grado di consentire all'ente il controllo dell'attuazione;*
- *la riqualificazione dei distretti industriali quartiere Mirabella, Mendosio e Comparto Produttivo Sud- Est interessati dalla nuova grande viabilità, favorendo l'insediamento di un mix funzionale di servizi alle imprese.*

A fronte dell'enunciazione di tali obiettivi e della rilevanza anche quantitativa che il PGT affida alle destinazioni non residenziali (negli ambiti di trasformazione la SLP non residenziale è quasi doppia rispetto a quella residenziale), si rileva tuttavia la mancata specificazione dell'assetto – funzionale e morfologico - che si intende raggiungere nelle aree produttive esistenti e previste.

Il processo di terziarizzazione che caratterizza ormai da diverso tempo la regione urbana milanese richiede decisioni chiare da parte delle Amministrazioni Comunali circa la volontà di mantenere o meno nei propri territori quote di funzioni produttive manifatturiere. L'introduzione del mix funzionale, che non si vuole in alcun modo inficiare, incentiva la flessibilità delle decisioni relative agli investimenti immobiliari ma può produrre una marginalizzazione della destinazione per alcune attività, in particolare per quelle manifatturiere. Tale effetto non ricercato può manifestarsi sia nella maggiore appetibilità alla modifica di alcune destinazioni d'uso esistenti, sia nella minore realizzazione di nuovi edifici per attività produttive.

Ferma restando la piena autonomia delle Amministrazioni circa le scelte strategiche che riguardano lo sviluppo dei propri territori, che dovrebbe prendere forma proprio nella redazione dei nuovi Piani di Governo del Territorio, pare importante sottolineare l'importanza della definizione di una precisa scelta strategica tra il mantenimento e potenziamento del sistema produttivo tradizionale piuttosto che un'evoluzione esclusivamente terziaria dell'economia locale.

L'attuale tendenza nelle scelte localizzative di aziende attive nel settore terziario che stanno muovendo dalla città centrale verso le aree più periferiche, dove i costi sono minori e si sta sviluppando un ventaglio di offerta sempre più ampio e di elevata qualità, potrebbe portare alla scomparsa di alcune attività. La relativa distanza di Abbiategrasso da Milano, che ha come prima

conseguenza l'attestazione dei valori immobiliari su livelli più bassi rispetto ai Comuni di prima cintura, e il contemporaneo buon livello di accessibilità sovralocale prevista potrebbero invece rappresentare buone basi di partenza per uno sviluppo sostenibile, se voluto e guidato, di siti produttivi.

La caratterizzazione produttiva delle trasformazioni, si noti bene, non esclude la possibilità di insediare attività terziarie e commerciali a servizio di quelle manifatturiere, ma ha conseguenze dirette sull'organizzazione stessa delle aree: tipologia di servizi pubblici da fornire, previsione di spazi e servizi per la mobilità e per la sosta (per persone e merci), aree per impianti tecnologici, eventuali opere di mitigazione, ecc.

La stessa produzione di beni esprime esigenze diverse in termini di spazi e servizi a seconda della maggiore concentrazione di attività connesse alla logistica piuttosto che di imprese ad elevato contenuto di innovazione e ricerca, nelle quali la parte più manifatturiera è sovente strettamente legata ad un'attività di ricerca applicata che viene sviluppata all'interno dell'azienda, e che rispetto alle prime necessitano di aree di minori dimensioni e di una maggiore interazione con altre aziende.

In estrema sintesi, gli aspetti strategici richiamati richiedono ulteriore attenzione nelle successive fasi di redazione, approvazione e attuazione del Piano, poiché dalla documentazione fornita non risulta chiara la direzione verso cui l'Amministrazione intende accompagnare il sistema produttivo locale.

Di seguito si focalizza l'attenzione su alcuni obiettivi specifici.

#### **1. Programmare la rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità**

Il PGT individua correttamente il progetto infrastrutturale strategico di collegamento tra la SS11 "Padana Superiore" a Magenta e la Tangenziale Ovest di Milano, con Variante di Abbiategrasso e adeguamento fino al nuovo Ponte sul Fiume Ticino di Vigevano; opera inquadrata nel complesso di opere di adeguamento e potenziamento della viabilità di connessione tra l'Aeroporto di Malpensa e il bacino sud-ovest milanese.

Relativamente a tale opera viabilistica, il PGT propone alcune modifiche volte a migliorare i flussi in entrata e in uscita dai comparti industriali a nord-est (inserimento di una rotatoria sulla nuova variante di Abbiategrasso per facilitare l'accesso al comparto industriale di Mendosio) e a sud (riassetto dello svincolo di accesso sulla SP ex SS494 in prossimità di Viale Sforza).

Valutando positivamente gli interventi proposti, si ritiene comunque necessario dotare le nuove espansioni industriali di collegamenti con la rete viaria primaria anche a prescindere dalla realizzazione del collegamento tra la SS11 e la Tangenziale Ovest, di competenza ANAS e di cui non sono ancora chiari i tempi di realizzazione.

Per altri interventi viabilistici proposti (strada parco ad ovest) è necessario prevedere che la sezione stradale di progetto sia adeguata e sufficiente a supportare i carichi di traffico generati dalle nuove trasformazioni previste.

Nella documentazione resa disponibile non viene trattato il problema del trasporto pubblico e della sua eventuale implementazione per garantire collegamenti alle nuove aree di espansione, né si prefigurano altre strategie volte a favorire forme di mobilità sostenibile alternative al trasporto individuale negli spostamenti casa-lavoro (ad es. potenziamento delle piste ciclabili, implementazione dei collegamenti tra la stazione FS e i poli industriali).

## 2. **Agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi**

E' necessario che l'Amministrazione garantisca la possibilità di operare ampliamenti in tempi compatibili con le richieste del mercato a tutte le imprese presenti sul territorio, anche a quelle insediate in aree già edificate. A tal fine è necessario che il **Piano delle Regole**, che non è stato reso accessibile, aggiorni parametri e indici dei piani vigenti in modo da consentire ampliamenti e adeguamenti anche con incrementi *una tantum* per nuove esigenze che, altrimenti, indici o parametri dei piani attuali non consentono. In tal modo si possono accogliere le impellenti esigenze entro i lotti produttivi oggi occupati, senza costringere le aziende a complesse e costose rilocalizzazioni.

## 3. **Accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi**

Una particolare attenzione va posta per le aree produttive che il **Documento di Piano** indica come ambiti di trasformazione: in queste situazioni è importante permettere una permanenza efficiente delle aziende e, allo stesso tempo, impostare condizioni adeguate anche riferite a meccanismi premiali e d'incentivo affinché le imprese, qualora maturino la decisione di rilocalizzarsi, possano avvalersi di un quadro chiaro di riferimento rispetto alla possibile valorizzazione del proprio insediamento.

Tali obiettivi vanno perseguiti anche per le attività produttive localizzate all'interno del tessuto consolidato, anche insalubri (come dichiarato nel paragrafo 3.4.12 della relazione illustrativa del Documento di Piano), incompatibili con il tessuto residenziale circostante.

Pertanto, è importante che all'interno del **Documento di Piano** e del **Piano delle Regole** siano indicati obiettivi e criteri da adottare sulle aree di trasformazione individuate, sulla base di due differenti regimi: per la prima fase di permanenza delle attività insediate, i parametri e le procedure abilitative dovranno essere coerenti con le necessità delle aziende; la seconda fase di trasformazione, invece, dovrà essere già prevista e strutturata in modo che l'azienda, se vorrà presentare il piano attuativo, abbia chiari i termini della struttura della regolamentazione urbanistica per quanto riguarda indici, eventuali premialità e destinazioni ammesse.

Da questo punto di vista, il trattamento delle aree di trasformazione all'interno del **Documento di Piano** proposto dal Comune pone, invece, diverse perplessità:

- le nuove edificazioni previste nell'Ambito di Trasformazione *A.T.S. 1: Parco Lineare e Bordi paesaggistici a ovest* andranno a sostituire le aree industriali dismesse. Non sono chiare le destinazioni d'uso ammesse; si auspica, tuttavia, che le eventuali funzioni produttive ancora attive possano permanere, così come è correttamente previsto nell'*A.T.S. 2: Completamento del centro a nord-est*, in cui sono ammesse funzioni produttive compatibili con la residenza, terziario e commercio. In entrambi i casi vanno precisati i criteri che saranno perseguiti per permettere una permanenza alle attività produttive insediate.
- Le possibilità attuative, i meccanismi di perequazione e incentivazione e gli indici assegnati agli ambiti di trasformazione sono poco chiari. In particolare, andrebbero precisate le modalità di negoziazione per l'assegnazione di incrementi dimensionali rispetto all'indice di base qualora vengano seguiti i principi elencati.
- Per alcuni ambiti di trasformazione il Documento di Piano prevede l'elaborazione di una strategia progettuale unitaria, da avviare dopo l'adozione del PGT, per individuare elementi di coerenza tra i singoli piani attuativi e tra questi e le opere pubbliche individuate. Va chiarita la natura pubblica o privata (i promotori della trasformazione) del soggetto che definirà tale strategia unitaria.
- Sarebbero necessari approfondimenti sulla fattibilità economico-finanziaria di sostenibilità delle trasformazioni previste che tengano conto, dove necessario, anche del costo di bonifica. La mancanza di questa valutazione rischia di rendere impraticabili le trasformazioni individuate.

#### **4. Semplificare le destinazioni d'uso per la produzione di beni e servizi**

Diversificazione settoriale, spin-off, riorganizzazione delle attività, spostamento del core-business stanno ormai diventando per le imprese parole d'ordine per mantenere o raggiungere un livello di competitività adeguato agli attuali stimoli del mercato. Questo è un tema rilevante che va definito in modo chiaro nel **Piano delle Regole** e nel **Piano dei Servizi**: gli attuali insediamenti industriali derivano, infatti, da una logica di azionamento che prevedeva una rigida suddivisione degli usi anche tra produzione di beni e produzione di servizi, non più corrispondente all'attuale struttura del sistema economico; in tal senso pare opportuno che **Piano delle Regole** e **Piano dei Servizi** semplifichino la destinazione d'uso per le attività produttive ammettendo i due principali settori, produzione di beni e servizi, e prevedendo gli standard necessari.

E' chiaro che la regolamentazione di dettaglio dovrà definire i criteri perché gli effettivi usi delle tipologie produttive siano congruenti con le finalità specificate e definite nei documenti di programmazione.

#### 5. Evitare incompatibilità e frammistioni

Un ulteriore tema rilevante sia all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, sia nella programmazione degli ambiti di nuova edificazione, riguarda l'attenzione alle condizioni e alle caratteristiche di contesto in cui sono inserite le attività produttive: le destinazioni d'uso degli ambiti circostanti alle zone produttive vanno attentamente calibrate al fine di evitare future incompatibilità (per esempio, relativamente a: rumore, traffico merci, qualità ambientale, sicurezza, ...) e, al contempo, di garantire le adeguate condizioni di operatività attuale e futura delle singole imprese.

In particolare, si fa notare che diversi ambiti di trasformazione prevedono la **compresenza di funzioni residenziali con quelle produttive e artigianali**, classificate come "compatibili con la residenza". In questi casi andrebbero previsti specifici **interventi di separazione e/o mitigazione** come fasce verdi attrezzate tra gli insediamenti produttivi e le aree limitrofe con destinazioni d'uso non produttive.

#### 6. Programmare insediamenti produttivi di qualità

Nella provincia di Milano è ancora elevata la richiesta per la localizzazione di nuove attività produttive e, contemporaneamente, sta crescendo la necessità delle imprese di localizzarsi in aree in grado di fornire servizi all'avanguardia. Viene, perciò, valutata positivamente l'intenzione dell'Amministrazione di prevedere **aree di espansione industriale miste a sud-est**, che godranno di una migliore accessibilità sovralocale in seguito alla realizzazione del collegamento SS11-Tangenziale Ovest, e di prevedere la presenza di funzioni terziarie, commerciali e ricettive. Si auspica la previsione di **servizi specifici indirizzati al personale delle imprese** (es. asili aziendali, sportelli bancari, ...) e, relativamente all'accessibilità di queste aree di sviluppo, va valutata attentamente la **coerenza temporale** tra la pianificazione dei nuovi insediamenti e la programmazione dei potenziamenti infrastrutturali necessari, a partire dal collegamento viario Magenta - Tangenziale Ovest di Milano.

Milano, 9 novembre 2009